

# Grundstücksmarktbericht 2015

Hansestadt Rostock

- A U S Z U G -



**Mecklenburg  
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Hansestadt Rostock

## Inhaltsverzeichnis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	3
<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	4
1.2 Rechtsgrundlagen .....	5
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	5
1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock.....	5
<b>2 Überblick über den Grundstücksverkehr .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	9
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 2013 und 2014 .....	10
2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2014.....	10
2.2 Flächenumsatz .....	11
2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2013 und 2014.....	11
2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2014 .....	12
2.3 Geldumsatz .....	12
2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2013 und 2014.....	13
2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2014.....	13
<b>3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....</b>	<b>14</b>
3.1 unbebaute Grundstücke .....	14
3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland .....	15
3.1 bebaute Grundstücke .....	16
3.3 Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum).....	19
3.3.1 Umsätze von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) .....	20
3.3.2 Alle Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	21
3.3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	22
3.3.2.2 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen .....	22
<b>4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>23</b>
4.1 Indexreihen .....	23
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock.....	28
4.3 Vergleichs- und Ertragsfaktoren .....	30
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.....	33
4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke .....	38
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	39
<b>5 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....</b>	<b>41</b>
5.1 Bodenrichtwerte .....	41
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014 .....	42
<b>6 Zusammenfassung .....</b>	<b>42</b>
Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze.....	43
Anlage 2: Zwangsversteigerungen.....	46
Anlage 3: Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	46



## 1 Allgemeines

### 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sanierungsunabhängigen Anfangswerten in Sanierungsgebieten

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist:

„Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die in der kreisfreien Hansestadt Rostock beim Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Kataster angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlung
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstückmarktberichtes

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006 und BAnz. Nr. 121 S. 4798 vom 1. Juli 2006)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie–BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11. Januar 2011)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie–SW-RL) vom 05. September 2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie–VW-RL) v. 05. März 2012

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) – vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung-GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254)

## 1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der kreisfreien Hansestadt Rostock ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

**Anmerkung:** Zur Auswertung wurden nur die Verträge erfasst, die durch die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss übersandt wurden. Der im Marktbericht ausgewiesene mittlere Bodenpreis wurde aus dem Quadratmeterpreis der Verkäufe gebildet.

## 1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock

- die kreisfreie Hansestadt Rostock liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
- mit rund 204.000 Einwohnern ist Rostock die einwohnerreichste Stadt des Landes
- Universitätsstadt seit 1419, heute mit über 100 Studiengängen und etwa 15.000 Studenten
- Rostock besitzt eine direkte Anbindung an die Autobahnen A 19 und A 20, sowie an die Meeresautobahn-Ostsee (EU-Projekt)
- Flughafen Rostock-Laage Nähe A 19, ca. 30 km von Rostock entfernt
- im Jahr 2014 machten 182 Kreuzfahrtschiffe in Rostock-Warnemünde am Passagierkai fest
- Wirtschaftsstandort Rostock Hafen – im Jahr 2014 wurden über die verschiedenen Hafenanlagen in der Hansestadt Rostock rund 24,2 Millionen Tonnen Güter (brutto) umgeschlagen (Quelle: Statistik Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock)

<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl lt. Melderegister mit Stand am		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
	203 104	203 673	203 848

**Gebietsflächen mit Stand 31.12.2014:**

<b>Stadtgebietsfläche gesamt</b>	18 126 ha
<i>darunter ausgewählte Flächen:</i>	
Wasserflächen	1 675 ha
Gebäude- und Freiflächen	3 751 ha
Betriebsflächen	156 ha
Erholungsflächen	1 492 ha
Verkehrsflächen	1 747 ha
Ackerflächen	1 669 ha
Waldflächen	5 055 ha
Grün- und Gartenland	1 280 ha
Sonstige Flächen	173 ha

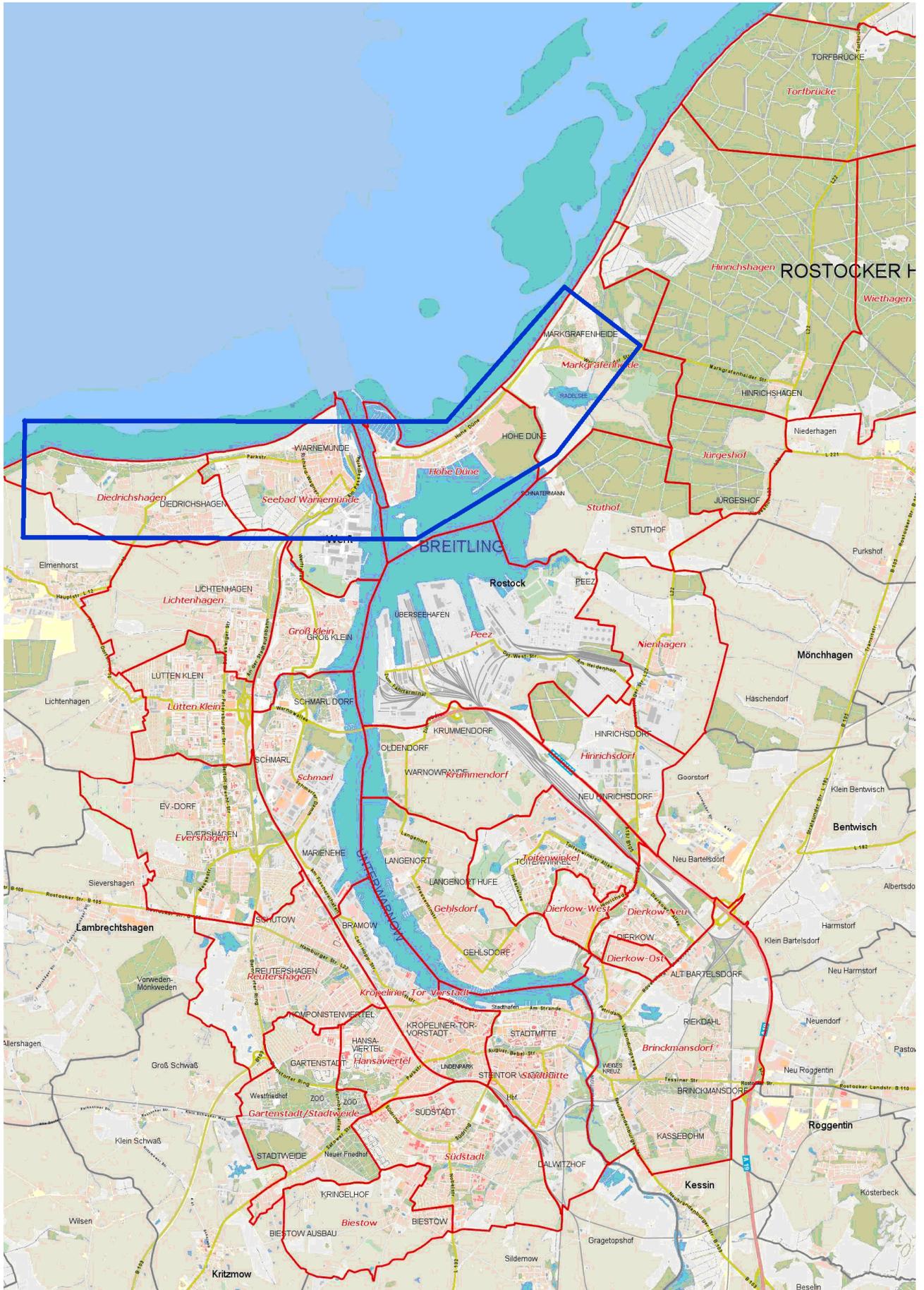
**Bautätigkeit und Wohnungen:**

<b>Merkmal</b>	<b>ME</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b><u>Baugenehmigungen</u> *</b>			
<u>Wohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	238	118
dar. Neubau	Anzahl	184	56
dar. Wohngebäude			
mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	132	62
Wohnungen insgesamt	Anzahl	746	431
dar. Neubau	Anzahl	631	342
<u>Nichtwohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	38	49
dar. Neubau	Anzahl	27	30
Wohnungen insgesamt	Anzahl	4	6
dar. Neubau	Anzahl	-	3
<b><u>Baufertigstellungen</u> *</b>			
<u>Wohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	177	124
dar. Neubau	Anzahl	142	77
dar. Wohngebäude			
mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	122	47
Wohnungen insgesamt	Anzahl	345	380
dar. Neubau	Anzahl	289	307
<u>Nichtwohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	36	38
dar. Neubau	Anzahl	22	27
Wohnungen insgesamt	Anzahl	4	2
dar. Neubau	Anzahl	-	-

\* nur genehmigungspflichtige Bauvorhaben

**Quelle: Rostock – Statistische Nachrichten**

## Übersicht der Ortsteile in der Hansestadt Rostock mit küstennahem Bereich



Quelle: Hansestadt Rostock



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V 2014, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

## 2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfolgte die Auswertung aller dem Gutachterausschuss zugesandten Kaufverträge mit Beurkundungsdatum 01.01.2014 bis 31.12.2014.

### 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Hansestadt Rostock sind im Jahre 2014

**1 376** Vertragsabschlüsse

über Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,9 % angestiegen.

Grundstücksteilmarkt:	2013		2014	
	Anzahl (absolut)	Anteil (%)	Anzahl (absolut)	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke	202	15,0	215	15,6
bebaute Grundstücke	332	24,6	361	26,2
Wohnungs- und Teileigentum	734	54,3	715	52,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	18	1,3	22	1,6
Gemeinbedarfsflächen	9	0,7	19	1,4
sonstige Flächen	56	4,1	44	3,2
Summe	<b>1 351</b>		<b>1 376</b>	

Im Vergleich zu 2013 ist bei dem Teilmarkt **unbebaute Baugrundstücke** ein Plus von rd. 6 % festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet ein Plus von rd. 9 %. Beim **Wohnungseigentum- und Teileigentum** ist ein Minus von rd. 3 % festzustellen.